

PROAKTIV

Strøken funkisperle
fra 2024 med
spektakulær utsikt



PLATÅVEIEN 14





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Platåveien 14, 2016 FROGNER

Gnr./Bnr.: Gnr. 283, bnr. 123, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 13.990.000,-

Omkostninger: 369.000,-

Totalpris: 14.359.000,-

Kommunale avgifter: 19.562,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2024

Soverom: 5

BRA: 291 m²

BRA-i: 257 m²

Garasje/Parkering: Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt. Elbil-lader er etablert.

Tomt: 454.5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	21	22	26
Fasade/ute	Hall	Kjøkken	Stue
32	36	46	50
Baderom	Soverom	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
56	106		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden!
Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig,
imøtekommende, profesjonell.
Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnerer på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig
megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte
meg av Lasse som megler ved
egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølging gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy
servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en
salgsprosess som var
førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra
gjennomført med god info hele
veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

**Salgsleder/Eiendomsmegler
MNEF/Partner:** Lasse Ullereng



Lasse Ullereng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 959 11 668
E-post: lu@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

PLATÅVEIEN 14

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Velkommen til Vardefjellet og Platåveien 14. Dette er en bolig som skiller seg ut fra mengden. Med sin markante funkisarkitektur, spennende oppbygging over fire halvplan og lekre interiør, er boligen et blikkfang i seg selv.

Oppført så sent som i 2024, så her kan nye eiere overta en tilnærmet ny bolig med minimal vedlikeholdsbelastning i mange år fremover.

Praktiske kvaliteter som dobbelgarasje med intern adkomst til boligen, gode lagringsmuligheter og 3-roms hybel med egen inngang.

Uteområdene er like imponerende som boligen selv. Her kan man følge solen gjennom dagen fra flere attraktive uteplasser, inkludert en romslig hage og en takterrasse.

Eiendommen ligger høyt og fritt, og byr på en spektakulær panoramautsikt som få kan matche.

Her får man alt man ønsker seg og litt til.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Lasse Ullereng

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: Frogner | Vardefjellet

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Flott familiebolig på Vardefjellet, midt mellom Oslo og Gardermoen. Området har blant annet fantastisk utsikt over Romerike, samt umiddelbar nærhet til skog og mark. Dette gjør Vardefjellet meget etterspurt for de som ønsker nærhet til naturen samtidig god tilgjengelighet til alt av servicefasiliteter.

Vardefjellet består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter. Det går lysløype ca. 250 meter fra boligen, og fra boligen er det få minutter til Varden. Her belønnes du med en spektakulær utsikt over hele Romerike. Området har også kort vei til fotballbane, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skiløyper, alpinanlegg og treningssenter, samt flotte tur og friluftsområder i Romeriksåsen sommer som vinter. Golf kan du spille på Hauger golfbane eller i Lillestrøm.



OFFENTLIG TRANSPORT

Åskammen Linje 360	4 min 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	5 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	21 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 26.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fjellbo PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Frogner Lillestrøm	5 min

VARER/TJENESTER

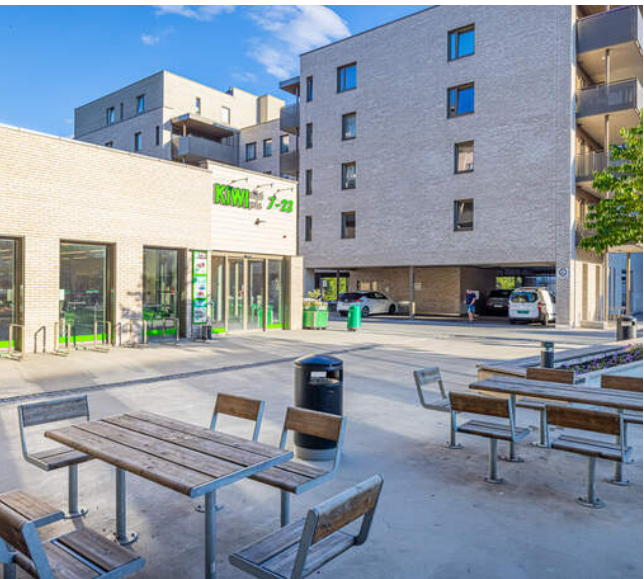
Skedsmo senter	8 min
Frogner apotek Sørum	5 min

SPORT

Heksebergåsen Ballspill	6 min 0.5 km
Vardefjellet vel - ballbinge Ballspill	18 min 1.4 km
Avancia Sport Center Skedsmokorset	6 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fjellboveien barnehage - Lillestrøm ...	20 min
---	--------



Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Fjellbo og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Skedsmo Senter, som de siste årene er pusset opp og fremstår som meget moderne med et rikt utvalg av butikker og tilbud. Senteret har parkeringsgarasje, stor Meny-butikk, Ark bokhandel, apotek, vinmonopol og frisør, samt flere kjedebutikker og små nisjeforretninger. For å nevne noe. Lillestrøm, Jessheim, Strømmen, Lørenskog og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med bil, tog eller buss.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er "Eventyrvegen" og ligger ca. 100 meter fra boligen. Nærmeste togstasjon er Frogner. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Frogner, 15 min til Strømmen, 20 min til Oslo Lufthavn, 22 min til Oslo S.

Vardefjellet har skolebussordning til Frogner skole, som ligger i sentrum av tettstedet Frogner. Elevene i ungdomstrinnene sokner til Melvold ungdomsskole, som ligger like i nærheten av Frogner skole. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm og Sørumsand Videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

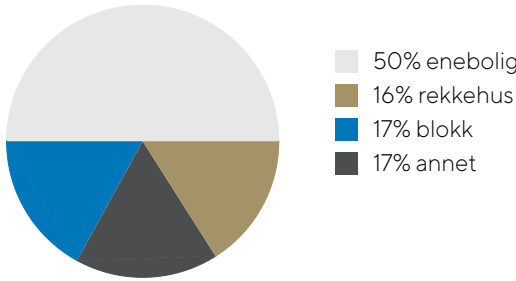
Bebbyggelse

Veletablert og barnevennlig område bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



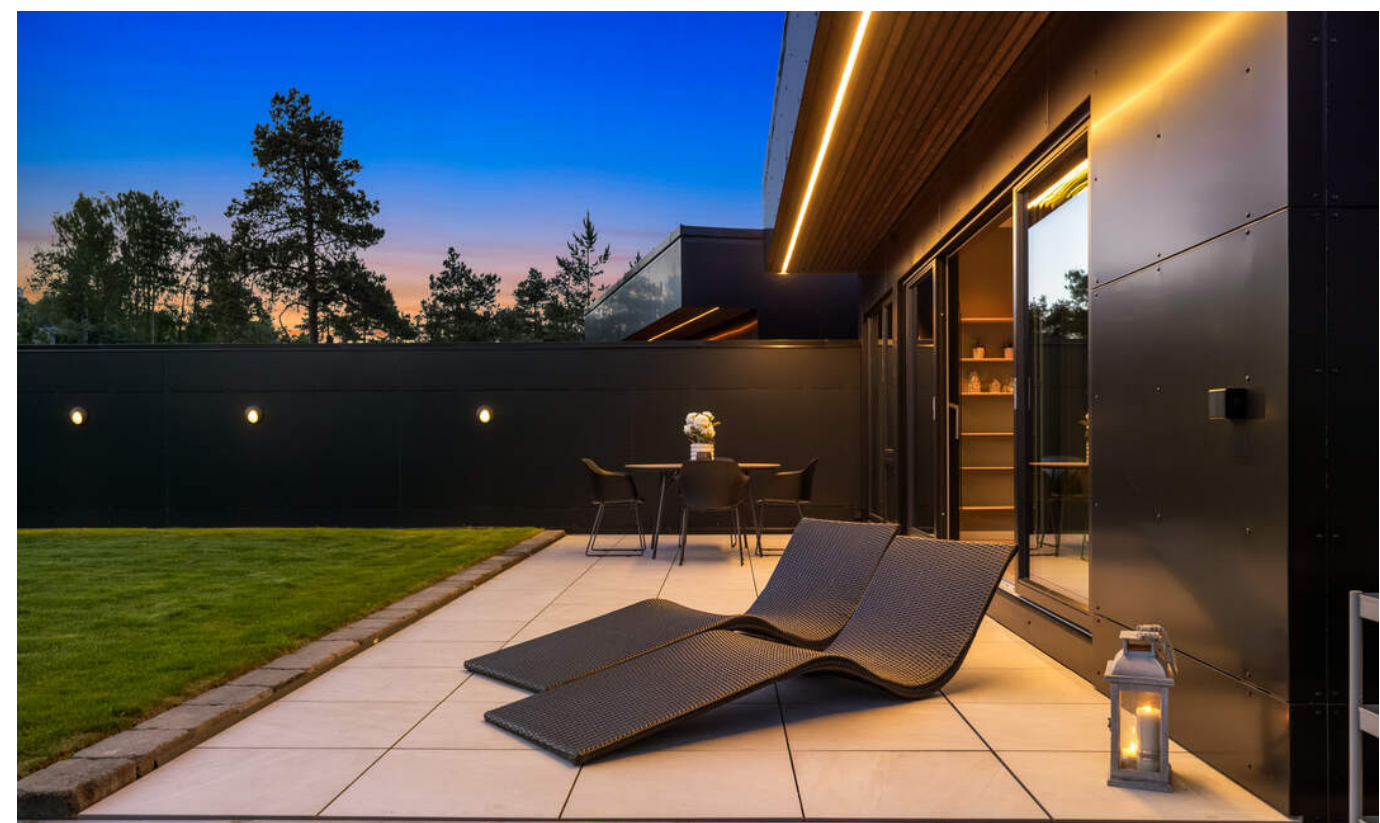
SKOLER

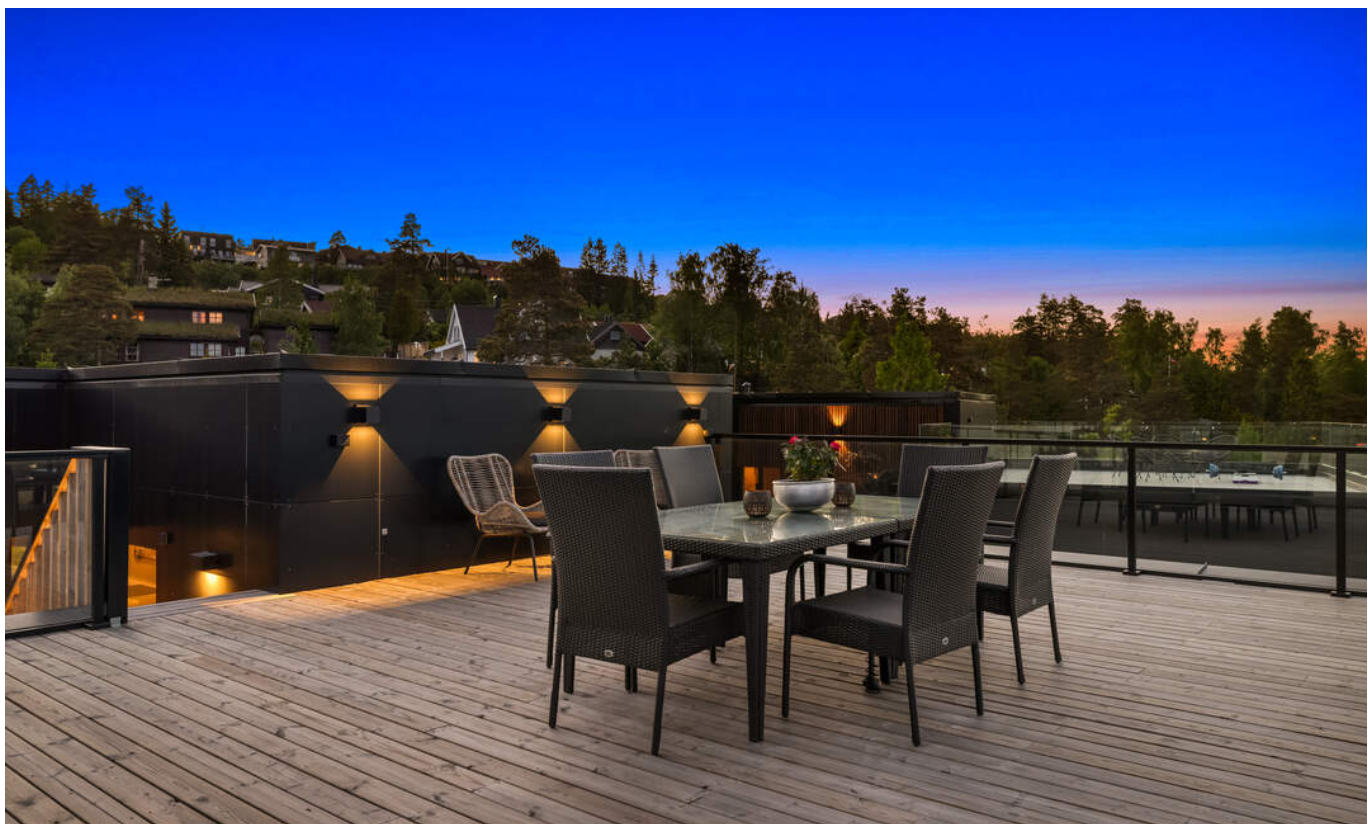
Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	4 min 2.7 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	9 min 4.6 km
Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	10 min 5.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 9.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 10 km

BARNEHAGER

Vardefjellet kulturbarnehage (0-5 år) 110 barn	5 min 0.4 km
Sorknes barnehage (0-5 år) 49 barn	13 min 1.2 km
Fjellboveien barnehage (1-5 år) 31 barn	20 min 1.6 km











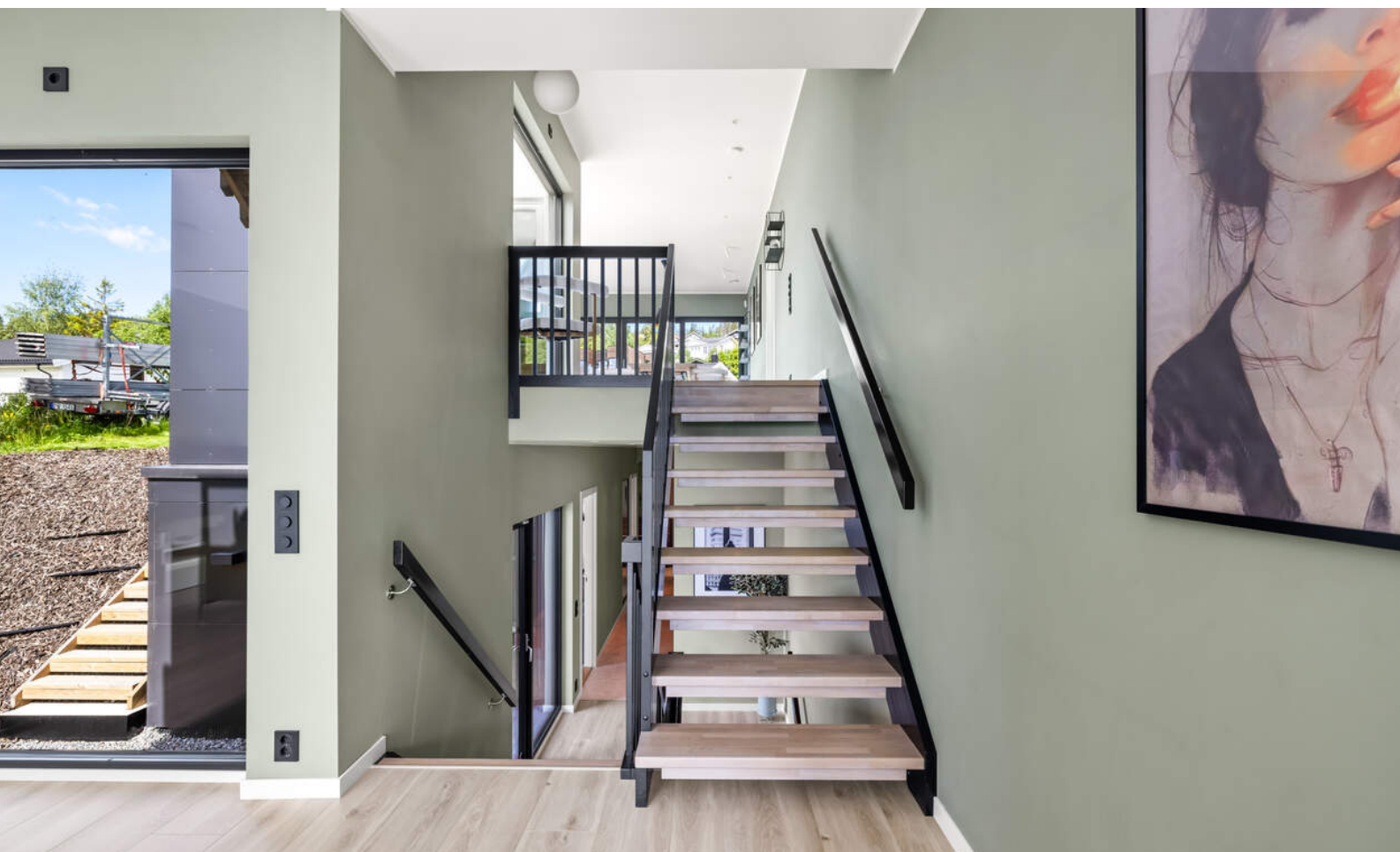


Velkommen inn.







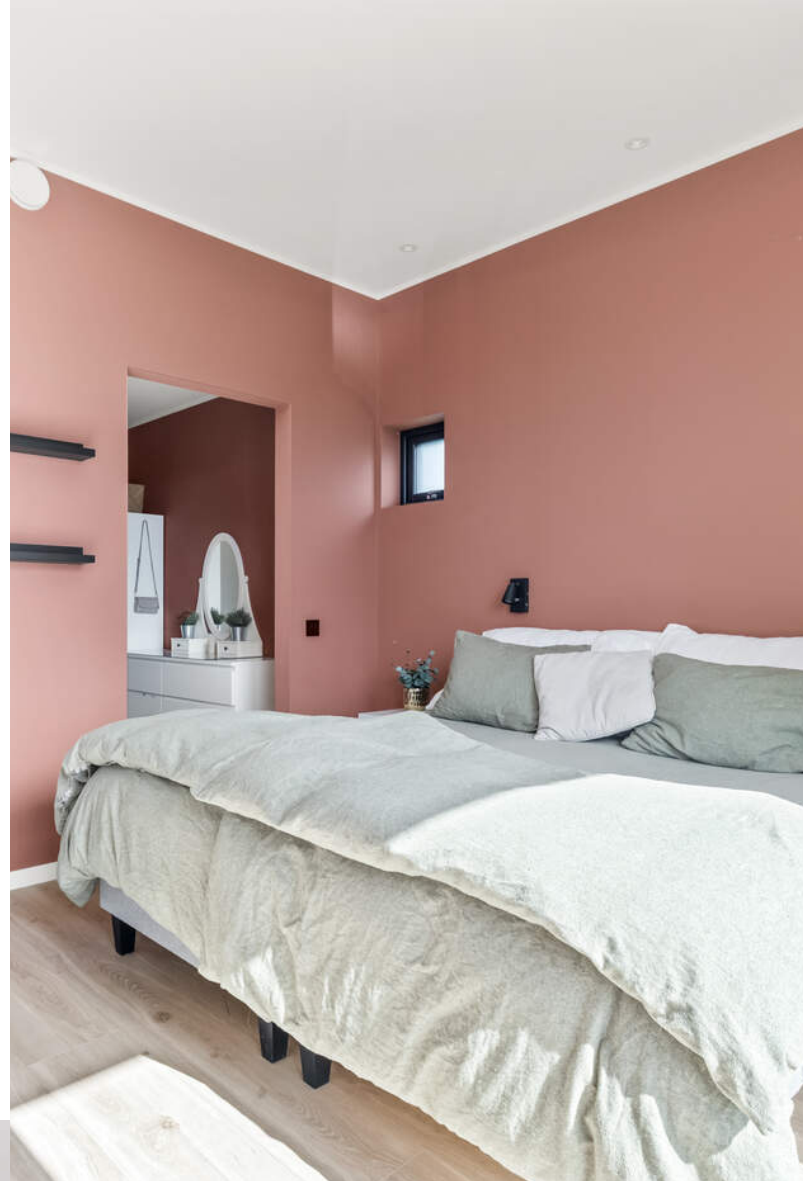




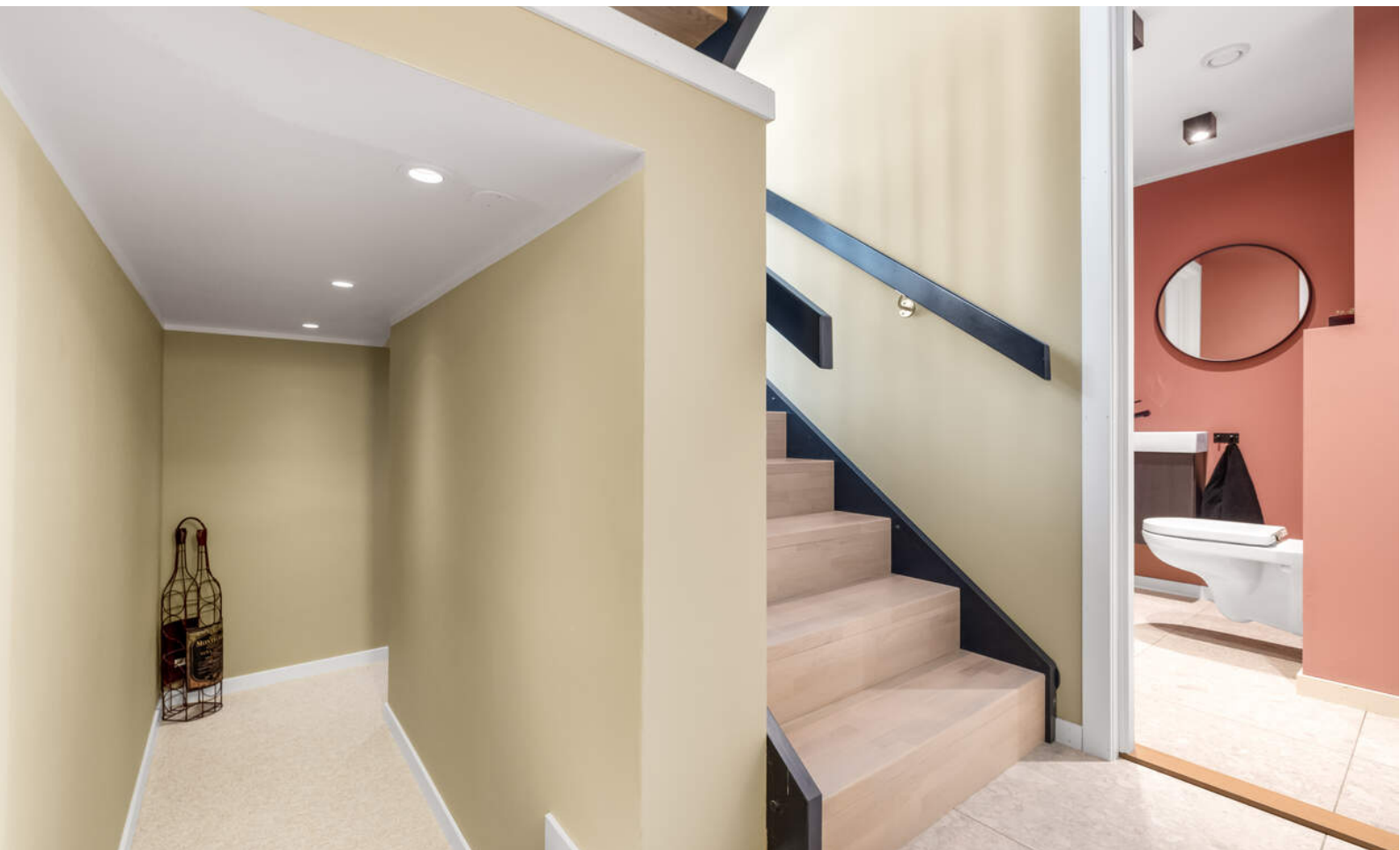














Hybel





PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje og på egen tomt. Elbil-lader er etablert.

Tomtestørrelse

454 m²

Beskrivelse av tomt

Utearealene er gjennomført og opparbeidet med stor grad av kvalitet, tilpasset eiendommens høye og solrike beliggenhet. Eiendommen har asfaltert adkomst og integrert dobbelgarasje med elbillader, samt direkte adkomst inn til boligens hall. Området rundt er pent bearbeidet med støttemurer, beplantning og etablerte bed som gir et ryddig og helhetlig uttrykk.

Over garasjen ligger en vestvendt hage- og terrasseflate med svært gode solforhold. Utgang fra kjøkkenet. Plattingen har stemningsfull belysning og god plass til loungeområde, perfekt for sosiale soner og uteservering. På motsatt side av boligen, finnes en terrasse i direkte tilknytning til både stue og soverom. I tillegg er det etablert en takterrasse på hele 54 kvm på toppen med glassrekkverk som byr på en helt spektakulær utsikt over skogkledde åser og nærområdet rundt.

Felles innkjøring og gjesteparkeringer på gårdsplass foran husene og adkomst via felles sti rundt nr. 14 til underetasjen.

Det er avtalt en grensejustering med nabo i Platåveien 18 med tilhørende situasjonskart. Denne er ikke gjennomført på tidspunkt for et evt salg. Det er usikkerhet rundt hva tomtestørrelsen faktisk vil utgjøre eksakt etter

grensejusteringen. Se vedlegg grensejustering situasjonskart i prospektet.

I tillegg eier de 2 seksjonene fellesarealet foran husene og stien/adkomst rundt husene i fellesskap. Denne eiendommen utgjør 486,3 kvm ihht. seeiendom.no.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terreng foran garasje har fall inn mot garasjeport.
- Kjøkken i underetasje avtrekk: Ventilator med omluft

(kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS3600.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad i 1. etasje ventilasjon: Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da det er en meget høy himlingshøyde.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ved takstrappert 23.03.2026 skulle terskel være 1,5cm opp med membran kant bak. det var for lavt på bad ved master bedroom og bad og vaskerom letg. Takstmannen ønsket også dokumentasjon på gjennomføringer av avløpsrør. Entreprenør Romerike hus utbedret disse feilene (10.04- 14.04) og oversende dokumentasjon til takstmannen. Dette vil da ikke stå som feil i oppdatert rapport.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Reklamasjon Romerike hus. Punkt 7 i reklamasjoner vi hadde mot Romerike Hus.Vannansamling bak fasadeplate ved front hage. Det dryppet noe vann ned ved denne platen. Romerike hus AS skrudde ned og utbedret 09.08.2025 og 19.08.2025.

2023. Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

- Er det utført arbeid med drenering?
2023. Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus og Svein haug og sønner er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2023. Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus/Romerike Rørteknikk og Svein haug og sønner er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2023. Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer og FDV.

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende;
Underetasje: entré/trappegang, 3 boder, bad, vaskerom, bad/vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, toalett og stue/kjøkken.
1. etasje: 2 soverom, bad, garderobe, stue og kjøkken.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 145 kvm
Total BRA: 145 kvm
1. etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 16 kvm
1. etasje: 33 kvm
2. etasje: 54 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hall:
Boligen har en innbydende hall med et gjennomført eksklusivt uttrykk som setter tonen for boligen allerede ved ankomst. Rommet fremstår stilrent og lekkert, med delikate fargetoner, store flislagte gulvflater med gulvvarme og integrerte downlights i taket.

Langs veggen finnes god skaplass i elegant, innfelt garderobeløsning som bidrar til rene linjer og et ryddig helhetsinntrykk. Gardeoben har også en spesialdesignet nisje med mørk spilevegg og innebygd sittebenk som understreker det eksklusive uttrykket. Direkte adkomst fra garasjen og inn til hallen.

Kjøkken:
Boligen har et moderne kjøkken med en gjennomført og sosial løsning. Her er det god plass til spisebord, samt en romslig kjøkkenøy med sitteplasser for flere barstoler - ideelt for både servering av mat og drikke i sosiale sammenkomster. Kjøkkeninnredningen er fra 2024 og har et stilrent uttrykk med rene linjer, glatte fronter og godt med belysning som gir en behagelig arbeidsbelysning. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skap og skuffer. Komplett utstyrt med helintegreerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator, to stekeovner og mikro.

De store vindusflatene i rommet bidrar til et sjenerøst lysinnslipp og skaper en åpen og luftig romfølelse, ytterligere forsterket av en bred skyvedør i glass som leder direkte ut til terrassen og hagen - en sømløs overgang mellom inne- og uterom.

Rommet har utstrakt bruk av diskret downlightsbelysning, og mørke karmen som tilfører en raffinert kontrast til de moderne fargevalgene og understreker det eksklusive uttrykket i rommet.

Stue:
Stuen er plassert på et eget halvplan med store vindusflater som rammer inn en spektakulær utsikt mot omgivelsene. Rommet er lettmøblert med god plass til en romslig loungegruppe og TV-sone. Interiøret har moderne, dempede fargetoner kombinert med sorte detaljer og listverk som gir et eksklusivt og helhetlig uttrykk. Dør ut til en uteplass hvor utsikten kan nytes til det fulle.

Baderom:
Badet i 1. etasje har et stramt og stilig uttrykk med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og skyhøy takhøyde. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, doble servanter med skuffeseksjon og speil med integrert belysning. I tillegg er det veggskap ved siden av i samme utførelse, for ekstra oppbevaringsplass til baderomsartiklene. I enden er det montert doble regnfallsdusjer, noe som gir god flyt i morgenrushet. Her er det også innmurt hylle til såper og andre velværeprodukter.

Ytterligere ett baderom i underetasjen sammen med vaskerom og toalettrom. Badet nede har downlightsbelysning, marmorerte gulv- og veggfliser og sorte veggflater som matcher interiøret. Her er det regnfallsdusj med dører, servant nedfelt i skuffeseksjon og vegghengt toalett.

Et flott og praktisk vaskerom er et stort ønske hos de fleste barnefamilier. I underetasjen ligger et delikat vaskerom med flislagt gulv, malte overflater og moderne, glatt innredning med plass til såper og vaskemidler. Det er utslagskum i benkeplaten samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i ergonomisk høyde. I denne etasjen ligger også et praktisk

gjestettoalett med adkomst fra gangen. Toalettrommet har tilsvarende gulvfliser, malte overflater og innredning med vegghengt toalett og servant med skap og speil.

Soverom:
I 1. etasje har man to store soverom med plass til alt av soveromsmøblement. Hovedsoverommet har spottbelysning i taket, moderne farger kombinert med mørke detaljer og store vindusflater med dør ut til terrassen. Her kan man våkne til en helt fantastisk utsikt over skogskledde åser, helt uten innsyn. Dette soverommet har også eget walk-in closet for ekstra hverdagsluksus.

Ytterligere ett soverom nede, også med god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Vegg i vegg med dette soverommet har man også et kontor, med glassvindu ut mot gangen, noe som gir gode rammer for hjemmearbeid.

Hybel:
Hybel i underetasjen med egen inngang. Hybelen består av stue/kjøkken, to soverom og bad. Alle rom med moderne overflater. Kjøkkenet ligger i en egen sone, åpent mot stuearealet. Kjøkkenet har malte fronter, laminat benkeplate med kum og integrert stekeovn, induksjonstopp og ventilator.

Badet tilknyttet hybelen har 60x60 flis på vegger og gulv og behagelig gulvvarme. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil og dusjsone med regnfallsdusj.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Gulvvarme - Vannbåren varmeanlegg. Manuell justering - kan monteres digital styring .

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 35.000 kWh. Selger har tegnet Norgespris på strøm og binder eiendommen til denne avtalen ut 2026.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Gjennomføringsplan:
Arkitek = RAK arkitektur AS v/Erik Morset
Hoved entreprenør – oppføring av bolig. = Romerike hus AS
Rørlegger = Romerike rørteknikk AS
Bad (flis, mur og membran) = Rune. R. Våge AS (fakturert gjennom Romerike Hus AS)
Elektriker = Norsk EI-Entreprenør AS
Grunnarbeider = Besi mur og graving AS og Svein Haug & Sønner AS
Vann og avløp utvendig = Svein Haug & Sønner AS
Glassmester (utvendig glassrekkverk) = Glassmester Ødegården og Andersen AS

Innvendig trapper: TrappUpp (kjøpt trapp direkte fra leverandør).
Asfalt: AltiAsfalt AS
Støttemur: AH forskaling + Besi mur og graving AS

Egeninnsats:
• Levering og montering av kjøkken oppe og nede.
• Levering og montering av innredning vaskerom.
• Levering og montering av garderobe i gang og master soverom.
• Montering av platting på takterrasse + montering av trapp m/rekkverk opp til takterrasse.
• Lagt isolasjonsplater over membran i hagen og la fiberduk over.
• Legning av jord og plen i hagen + div beplantning.
• Bod under trapp innvendig (støpt gulv, gipset og malt).
• Montering av spiler og insekts nett i gesimskasser (stue + sidevegger, kjøkken, inng u.etg og inngangsparti)
• Fliser i entre frem til bod utført av egen flislegger (ikke gjennom Romerike hus as).
• Isolering av tak utvendig – bak spiler ved inngangsparti/garasje iht løsning fra Romerike Hus.
• Montering av 50% av gittergjerde på mur – nabo i PV 12 resten
• Bygget plattinger på mark.
• Montering av avtagbare fliser på pidestaller utenfor skyvedør til hagen + endeavslutning i stein.
• Isolering av skillevegg i hagen mellom PV 12 og 14 – samt gipset med utv gips og skrudd på fasadeplater på denne skilleveggen. - Nabo i PV 14 monterte beslag på toppen av den.
• Montert beslag under glassgjerde i hagen (Romerike hus AS skrudde de fast).
• Pusset mur ute ved inngangsparti.
• Lagt belegningsstein inngangsparti.
• Montering av innvendig dør inn til garasje og i u.etg - B30 dører.

- Legging av jord og gress i hagen
- Legging av bark inkl avsluttende stein.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om sameiet

Sameiets navn er «Platåveien 12 og 14», og er etablert ved seksjonering av eiendommen gnr. 283 bnr. 123 i Lillestrøm kommune. Eiendommen er oppdelt i to eierseksjoner og fellesareal. Det foreligger vedtekter for sameiet.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Formuesverdi primær
2.415.314,- for 2024

Formuesverdi sekundær
9.661.256,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp for 2025. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter
19.562,- for 2025

Eiendomsskatt
4.144,- for 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har betalt kr. 12.336,- pr. år for husforsikring. Storebrand. Og kr. 513,- pr. mnd for alarm fra Sector Alarm.

Selger har betalt kr. 1408,- pr. mnd for internett/TV. Altibox.

Diverse
Sameiets navn er «Platåveien 12 og 14», og er etablert ved seksjonering av eiendommen gnr. 283 bnr. 123 i Lillestrøm kommune. Eiendommen er oppdelt i to eierseksjoner og fellesareal. Det foreligger vedtekter for sameiet.

Boligen er registrert som en tomannsbolig i matrikkelen/kommunens register da den har felles garasjevegg md naboeiendom (underjordisk). Se vedlagte tegninger. Den vil følgelig håndteres som dette ved utvidelse/ombygging el.. Ut over dette fremstår eiendommen som enebolig-eiendom.

Det er etablert en hybel (leies ut som del av egen bolig med gjennomgang fra hoveddel) som har vært utleid for kr. 16.000,- i mnd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen - oppføring av nybygg - tomannsbolig med tilhørende garasjeanlegg, støttemurer og vesentlig terrenginngrep - datert 13.06.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger oversendt fra Lillestrøm kommune som samsvarer med dagens bruk med følgende avvik:
Del av teknisk rom er nå toalettrom.
Del av soverom er nå kjøkken(hybeldel).
Dør ifra garasje til bod et tettet igjen og det er etablert dør ifra garsje til entré.

Oversendte byggetegninger tilsier at endringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Hybel:
Hybel i underetasje er ikke en egen boenhet, men leies ut som del av egen bolig. Rommene er godkjent som varig oppholdsrom. Avvik på kjøkken satt inn i opprinnelig godkjent soverom. Som utgangspunktet er det ikke søknadspliktig å sette inn kjøkken.

Enebolig/tomannsbolig:
Boligen er registrert som en tomannsbolig i matrikkelen/kommunens register da den har felles garasjevegg md naboeiendom (underjordisk). Se vedlagte tegninger. Den vil følgelig håndteres som dette ved utvidelse/ombygging el.. Ut over dette fremstår eiendommen som enebolig-eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Fredag, 13. juni 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/283/123/2:
15.03.2010 - Dokumentnr: 191767 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:295
Overført fra: Knr:3205 Gnr:283 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighet til å ha VA-ledninger over nærliggende eiendommer.

16.11.2022 - Dokumentnr: 1301292 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 254614 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:283 Bnr:123 Snr:2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligformål ved kommuneplanen.

Info fra selger:
"Det skal bli en grensejustering med Platåveien 18. Vises best frem på ett situasjonskart. Det foreligger en avtale med graver fra byggetid at han ikke har ansvaret mellom kum i gata og til kum på vår tomt. Har en skriftlig avtale med utsnitt fra kart."

lhht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger gul støysone - kart for støykartlegging veg etter T-1442.
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.
Eiendommen ligger i et område bestående av - Bart fjell - kart for løsmasser.
I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense.

Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 22. april 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

13 990 000,00 (Prisantydning)

13 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
349 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

351 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
369 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

14 341 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
14 359 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Thomas Andre Frellumstad
Renate Husby

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 101 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 27 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning pr. stk. / Overtagelse kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 59 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 210.

Totale kostnader kr. 65 250.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, vederlag for avholdte visninger, og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dato salgsoppgave
3.6.2026

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Platåveien 14, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking 23.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273539
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301089715
Gårdsnummer 283	Bruksnummer 123
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 300,0 m²	Oppvarmet bruksareal 260,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 113,34 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 121,53 kWh/m²	Totalt levert pr. år 31 597 kWh
--	---

Platåveien 14

2016 FROGNER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår:

2024

BRA:

291 m²

BRA-i:

257 m²

Rapportdato:

16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0

28

TG-1

15

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 283 BNR: 123 SNR: 2

Roy Bekkesletten

Tømrermester

Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no

41624600

Platåveien 14

2016 Frogner

58

PLATÅVEIEN 14

Vedlegg

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Platåveien 14, 2016 Frogner

2 av 25

PROAKTIV.NO

59

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41323>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terreng foran garasje har fall inn mot garasjeport.
Kjøkken: U. etasje - Avtrekk	Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da det er en meget høy himlingshøyde.

Lovlighet / HMS	
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger	
1. etasje: Del av teknisk rom er nå toalettrom. Del av soverom er nå kjøkken. Dør ifra garasje til bod et tettet igjen og det er etablert dør ifra garsje til entré.	
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.3.2026	16.4.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Renate Husby	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Thomas Andre Frellumstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Frømtind		
			

Egne premisser:
Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av 2 soverom og stue/kjøkken i 1. etasje på grunn av opplagrede gjenstander. Nærmere undersøkelser anbefales.

Informasjon om boligen

Adresse:	Platåveien 14, 2016 Frogner				
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	283	Bruksnr:	123
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2024				
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Yttervegger i ekspandert polystyren med betongkjerne, kledd med fsadeplater. Flatt tak i treverk, tekket med membran. Etasjeskille er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	179	145 Romfordeling: Entré/trappegang, 3 boder, bad, vaskerom, bad/vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, toalett og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,31 m - ca 2,66 m.	34 Romfordeling: Garasje.	0	16
1. etasje	112	112 Romfordeling: 2 soverom, bad, garderobe stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,55 m - ca 4,22 m.	0	0	33
Tak	0	0	0	0	54
Totalt m²	291	257	34	0	103

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen ligger i skrånende terreng. Terreng foran garasje har fall inn mot garasjeport. Dreneringsrist er etablert, men løsningen er avhengig av funksjon og vedlikehold. Risiko for vanninntrengning ved tilstopping eller redusert kapasitet. TG-2 settes på bakgrunn av forhøyet risikoforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll og rensing av dreneringsrist.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke foreligger utlektet vegg eller oppforet tregulv i denne boligen. Det ble foretatt tester med fuktsøker direkte på kjellervegger, uten unormale utslag.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 16 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong med tregulv. Størrelse ca 8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Terrasse med betongdekke og flisheller. Størrelse ca 25 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Takterrasse med tregulv. Størrelse ca 54 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Tekking er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedører med 3-lags glass og trekarmer. Leddport med elektrisk portåpner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.9 Yttervegger

Type fasade	Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-0

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
Membran.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0

6.12 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert induksjonstopp med ventilator, 2 stekeovner, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.13 Kjøkken: U. etasje

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum og ventilator.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
1. etasje: Del av teknisk rom er nå toalettrom. Del av soverom er nå kjøkken. Dør ifra garasje til bod et tettet igjen og det er etablert dør ifra garsje til entré.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Toalettrom med servant, servantskap og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Kloakk er luftet med vakumventil. Løsningen fungerer som lufting av avløpssystemet, og det ble ikke registrert lekkasje eller lukt ved kontrolltidspunktet.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 80 Amp. 35 + 10 kurser. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.19 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.20 Varmtvannsbereder: Dobbeltmantlet varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Oppbygd sokkel	
Årstall	
2023	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Oppbygd sokkel	
Årstall	
2024	
Størrelse	
112 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Det har ikke vært service på anlegget.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.23 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte og malte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert en ny og forhøyet membranoppkant ved dør i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, 2 dusjer og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da det er en meget høy himlingshøyde.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales at avtrekket funksjonstestes.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

6.24 Våtrom: Bad, U. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert en ny og forhøyet membranoppkant ved dør i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klømring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte flater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert en ny og forhøyet membranoppkant ved dør i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
---	------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med innredning, utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad/vaskerom, U. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
Oppsummering	TG-1
Enkelte innerdører har noe hakk/merker.	

6.28 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat og fliser.	
Oppsummering	TG-1

6.29 Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.30 Overflater på innvendige himlinger	
Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.31 El. varme
Beskrivelse
Panelovn. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.32 El.billader
Beskrivelse
El.billader i garasje. Ikke vurdert.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Platåveien 14, 2016 FROGNER

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Platåveien 14

Postadresse

Platåveien 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nybygg. Vi flyttet inn etter at vi fikk midlertidig brukstillatelse den 28.02.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden midlertidig brukstillatelse har foreligget. Vi flyttet inn Mars 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Frellumstad, Thomas Andre

Selger

Husby, Renate

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjoper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved takstrappport 23.03.2026 skulle terskel være 1.5cm opp med membran kant bak. det var for lavt på bad ved master bedroom og bad og vaskerom 1etg. Takstmannen ønsket også dokumentasjon på gjennomføring av avlopsrør. Feilene er utbedret av Romerike Hus AS i perioden 10.04–14.04.2026, dokumentasjon er oversendt takstmann, og forholdene vil ikke bli stående som avvik i oppdatert tilstandsrapport.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2023

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike hus

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Reklamasjon Romerike hus.
Punkt 7 i reklamasjoner vi hadde mot Romerike Hus. Vannansamling bak fasadeplate ved front hage. Det dryppet noe vann ned ved denne platen. Romerike hus AS skrudde ned og utbedret 09.08.2025 og 19.08.2025

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall



2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike Hus AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2023

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus og Svein haug og sønner er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike hus AS og Svein Haug og sønner AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

NEE

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus/Romerike Rørteknikk og Svein haug og sønner er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike hus/romerike rørteknikk as og Svein Haug og sønner

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg. Det skrives ikke dokumentasjon på dette som vi er kjent med. Romerike Hus er ansvarlig og arkitekt som ansvarlig søker passer på at de sender inn nødvendige papirer til kommunen for å utføre dette, slik vi har forstått. Det foreligger ferdigattest og samsvarserklæringer og FDV.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Romerike Hus AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, søpp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gjennomforingsplan ved nybygg PV14:
Arkitek = RAK arkitektur AS v/Erik Morset
Hoved entreprenør – oppføring av bolig. = Romerike hus AS
Rørlegger = Romerike rørteknikk AS
Bad (flis, mur og membran) = Rune. R. Våge AS (fakturert gjennom Romerike Hus AS)
Elektriker = Norsk El-Entreprenør AS
Grunnarbeider = Besi mur og graving AS og Svein Haug & Sønner AS
Vann og avløp utvendig = Svein Haug & Sønner AS
Glassmester (utvendig glassrekkverk) = Glassmester Ødegården og Andersen AS

Side 6

Vedlegg

Innvendig trapper: TrappUpp (kjøpt trapp direkte fra leverandør).
Asfalt: AltuAsfalt AS
Støttemur: AH forskaling + Besi mur og graving AS

Egeninnsats:

- Levering og montering av kjøkken oppe og nede.
- Levering og montering av innredning vaskerom.
- Levering og montering av garderobe i gang og master soverom.
- Montering av platting på takterrasse + montering av trapp m/rekkverk opp til takterrasse.
- Lagt isolasjonsplater over membran i hagen og la fiberduk over.
- Legning av jord og plen i hagen + div beplantning.
- Bod under trapp innvendig (støpt gulv, gipset og malt).
- Montering av spiler og insekts nett i gesimskasser (stue + sidevegger, kjøkken, inng u.etg og inngangsparti)
- Fliser i entre frem til bod utført av egen flislegger (ikke gjennom Romerike hus as).
- Isolering av tak utvendig – bak spiler ved inngangsparti/garasje iht løsning fra Romerike Hus.
- Montering av 50% av gittergjerde på mur – nabo i PV 12 resten
- Bygget plattinger på mark
- Montering av avtagbare fliser på pidestaller utenfor skyvedør til hagen + endeavslutning i stein.
- Isolering av skillevegg i hagen mellom PV 12 og 14 – samt gipset med utv gips og skrudd på fasadeplater på denne skilleveggen. - Nabo i PV 14 monterte beslag på toppen av den.
- Montert beslag under glassgjerde i hagen (Romerike hus AS skrudde de fast).
- Pusset mur utv ved inngangsparti.
- Lagt belegningsstein inngangsparti.
- Montering av innvendig dør inn til garasje og i u.etg - B30 dører.
- Legging av jord og gress i hagen
- Legging av bark inkl avsluttende stein.

Annet:
Vannbårenvarme blir manuelt styrt (justeres 2 ganger i året av oss pr i dag). Evtnt styring av dette må bekostes av ny eier (vi har avventet styring fra Plejd).
Det er noen kalde felt på vannbåren varme ved WC tek/rom – uteglemt sløyfe av rørlegger pga omgjøring av rom - Det er ikke inntegnet WC ved tek rom.
Det er monteret kjøkken i u.etg – dette er ikke inntegnet i byggetegningene til kommunen.
Noen endringer på dører til garasjen ifht tegninger.
Det tar noe tid for vannet i kranen på kjøkkenet blir varmt.
Rørlegger har monter duroventiler for utlufing av soil.
Det er monteret brann/innbruddsalarm av Sector i boligen – det er krav om at dette videreføres eller ny installeres av ny eier (brannalarmanlegg).
Vi har oppdaget noe knirk i gulv ved dør inn til hovedsov – ikke spesielt sjenereende slik vi opplever det.
Everksmåler/stromforbruk er bundet til Norgespris frem til 31.12.2026
Det er kun ett måleranlegg for hele el-anlegget. Delen vi leier ut i u.etg har seriemåler for manuell avlesning (en i hovedtavle og en i sikringsskapet som står i den delen).
Det er ikke eget bruksnummer for delen vi leier ut. Det er ikke en godkjent utleiedel, vi leier ut i dag en del av boligen. Delen som i dag leies ut i underetasje er ikke godkjent som selvstendig boenhet/utleiedel av kommunen. Det skal skje en planlagt grensejustering mellom eiendommen Platåveien 14 og Platåveien 18 – det skal bli rett linje mellom tomtene – kan vises på situasjonskart. Det er Eier i Platåveien 18 sitt ansvar å utføre dette, men eier i Platåveien 14 må signere på det. Dette er en avtale som foreligger tilbake til avtale ved kjøp av tomten Platåveien 12 og 14.
Det anbefales å legge varmekabel i nedløpsrør fra takterrasse – dette er noe vi hadde planlagt, men ikke fått gjennomført da vi ventet på utbedring av nedløpene fra Romerike hus – det er en del forarbeid utført og innkjøpt utstyr - varmekabel og enkel styring vil medfølge i salget, men ikke ferdigstilt og det blir ny eier sitt ansvar.
Ved takst på huset (23.03.2026) ifb med salg oppdaget takstmannen Roy en skade og noe fuktighet på gulvet utenfor kjøleskap i utleiedel. Vi sendte inn skademelding til forsikringselskapet. De hadde sin takstmann på besøk for å se 14.05.2026, da målte han at de ingen fukt der lenger. Det ble konkludert i sanråd med leietager om at skaden må ha kommet ifb med at fryserdøren hadde stått åpen – slik at tinevann rant ned på gulvet og skadet ett lite område av laminatet. - Denne skaden er utbedret ved at gulvet på kjøkkenet er skiftet i hybelen.

Reklamasjoner:
Det har vært flere reklamasjon mot entreprenør.
Ved siste avsluttende runde.
Vi reklamerte på følgende 12 punkter og de fleste har blitt utbedret av Romerike Hus AS etter avtale (viser til avtalebrev signert 08.08.2025). Vi hadde en takstmann som så på disse punktene og laget en rapport. Denne rapporten ble overlevert til Romerike Hus AS.

1. Manglende vindavstivning. – En vegg var uteglemt vindavstivning iht RIB tegning. Dette ble utbedret ferdig 06.02.2026

2. Manglende forankring til glassrekkverk på terrasse stue-balkong. Terrassen var ikke tilstrekkelig utformet slik at glasset ble hellende noe utover. Dette ble utbedret ferdig 10.02.2026 (glassmester remonterte glasset ca 1 uke etter utbedringen av snekker).

3. Nedløpsrør. Var ikke levert som avtalt. Ble utbedret 22.08.2025

4. Skade på fasade ved demon/remont. Der ble noen skraper på fasadeplatene og ett blekk ble litt klemt ved arbeider på fasaden. Dette var mindre merker – vi aksepterte at dette ikke måtte utbedres.

5. Tilstrekkelig tiluft/utluft over vinduer og dører. Vi mente det måtte perforeres hull over blekket i vinduer og dører iht produsentens anvisning. Mulg dette ikke var nødvendig, det kom ann på oppbygningen. Romerike Hus AS tok uansett å laget luftehull for å være på den sikre siden. Dette ble utbedret ferdig 22.08.2025

6. Manglende innfesting av dreispapp. Det manglet å feste dreispapp ned på en side av huset. Dette ble utbedret ferdig 10.02.2026

7. Vannansamling bak fasadeplate ved front hage. Det dryppet noe vann ned ved denne platen. Romerike hus AS skrudde ned og utbedret 09.08.2025 og 19.08.2025

8. Balkongdører. Balkong dør ut fra master sov og stue var harde å lukke. Dette ble utbedret av Romerike hus 19.08.2025.

9. Knirk i laminat gulv. Gjelder ved skyvedør ut fra kjøkken til hagen. Ble lovet utbedret innen 12.12.2025. Dette ble utbedret 14.04.2026

10. Montering av parapeter. Vi ønsket å få kontrollert at dette var ok. Takstmannen som så på dette kunne ikke finne noe feil (se rapport). Heller ikke på tettingen av rør til solceller som ligger opp på taket. Snakket med Romerike Hus om dette. Vi så da ingen grunn til å gjøre noe videre med dette.

11. Malerarbeid. Div sprekker i malingen her og der. Se rapport. Malere/underentreprenører fra Romerike Hus AS utbedret dette ferdig 25.11.2025

12. Byggeskikk (vindusbeslag løst/skjøtet og ingen rist på nedløp og avrenningsløsning). Dette gjelder 1-2 vindusbeslag i atriumet. De er ikke skiftet til hele, men Romerike Hus AS har festet dem på nytt. Vi satte på en kjetting på det lille nedløpet fra trappesatsen opp til takterrassen for avrenningsløsning og har satt på enkle lov samlere oppe foran nedløp fra takterrassen.

Ved foresørsel for salg sendes

Side 7

88

PLATÅVEIEN 14

PROAKTIV.NO

89



Bolignappe med informasjon generelt
Byggetegninger
Papir fra graver inkl avtale
Vedtekter sameiet
Avtale utbedringer av reklamasjoner siste og avsluttende runde.
Samsvarserklæringer

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48474091

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Renate Husby	2026-06-03	Thomas Andre Frellumstad	2026-06-03
Identification		Identification	
 Renate Husby		 Thomas Andre Frellumstad	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Renate Husby	03/06-2026	BankID OIDC
Thomas Andre Frellumstad	17:42:15	High
	03/06-2026	BankID OIDC
	17:39:37	High

Vedtekter for Platåveien 12 og 14

1. Eiendommen

Sameiets navn er «Platåveien 12 og 14», og er etablert ved seksjonering av eiendommen gnr. 283 bnr. 123 i Lillestrøm kommune.

Eiendommen er oppdelt i to eierseksjoner og fellesareal, slik vist i vedlagte seksjoneringstegning. Fellesareal markert i grått på seksjoneringstegning.

Fellesareal utgjør arealet foran bygningen mot Platåveien, samt ett gangarealet langs mur til nedre del av begge seksjonene. Dette areal er nærmere angitt i vedlegg nr. 1 til herværende vedtekter.

Sameiet består av 2 seksjoner som er automatisk medlem av sameiet.

2. Sameiets formål.

Sameiets formål er:

- (1) Ivareta driften av sameiet
- (2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesarealene
- (3) Ivareta også andre naturlige interesser for seksjonseierne

3. Råderetten.

Den enkelte sameier eier sin egen seksjon.

Seksjonene er fritt omsettelig. Ved salg av enheten skal den annen seksjonseier skriftlig varsles før overdragelse finner sted. Seksjonen kan kun leies ut for 3 år i løpet av en 5 års periode. Ved utleie kreves samtykke fra den annen seksjonseier. Den annen seksjonseier kan bare nekte å godkjenne leietaker hvor det foreligger saklig grunn. Selger/utleier er pliktig til å gjøre ny eier/ leietaker kjent med vedtektene for dette sameiet.

Enheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for den annen seksjonseier. Den enkelte seksjon kan alene benyttes til boligformål.

Den enkelte seksjonseier har til enhver tid ansvar for at egen fasade blir vedlikeholdt.

Fasadeendringer – herunder farge på fasaden krever enighet mellom sameierne.

Ved montering av gjærer, hekk mellom seksjonenes bruksareal kreves enighet.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde sin seksjon forsikret.

Seksjonseierne er videre enige i at følgende ordensregler inntas i vedtektene:

- (1) Det skal være husro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 etterfølgende dag.
- (2) Ved fest varsles den annen seksjonseier med 1 ukes varsel.

- (3) Seksjonseier har ansvar for at det er ryddig utenfor sin seksjon og på fellesareal. Søppel skal ikke oppbevares på fellesareal eller for øvrig være til sjenanse for andre.
- (4) Det er lov å ha en hund og/eller innekatt med mindre den annen seksjonseier samtykker. Innehaver av dyr har plikt til straks å fjerne ekskrementer dyret har etterlatt seg. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte forårsake.

Fellessanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre sameier/rettmessige brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som fellesareal er ment eller forutsatt benyttet til.

Hver seksjon har parkeringsrett foran egen garasje samt gjesteparkering på nærmere angitt sted. Begge seksjoner har rett til å krysse den andres del for tilgang til garasje, snu bil og lignende. Parkering utover dette skal ikke skape problemer eller være til sjenanse for den andre seksjonseier.

Begge seksjonene har det samme ansvar på fellesarealet. Snømåking tas annen hver uke etter en liste/arbeidsplan som utarbeides av styret årlig innen den 30.10.det enkelte år.

4. Felleskostnader mv.

Med felleskostnader forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg opp til den enkeltes bruksrett. Slike felleskostnader blir å fordele mellom seksjonene med en ½ part på hver seksjon. Seksjonene er videre enige om at utgifter til drenering skal deles likt mellom seksjonene med mindre årsaken til utgiften er selvpålagt eller skyldes dårlig vedlikehold på egen seksjon.

Felles rør, ledninger og andre felles installasjoner skal sameiet holde ved like. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Styret kan bestemme at det innbetales akontobeløp til dekning av nevnte fellesutgifter.

For felles ansvar og forpliktelser hefter hver seksjon med en ½ del av ansvaret/forpliktelsen.

5. Sameiets organer mv.

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. I sameiemøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært sameiemøte avholdes innen utgangen av april måned det enkelte år.

Ekstraordinært sameie avholdes når styret eller en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøtet foretas av styret med skriftlig varsel. Ved det ordinære sameiemøtet innkalles det med max 20 dager og minst 8 dager. Saker som ønskes behandlet må være styret i hende 3 dager før innkallingen til ordinært sameiemøte.Ved ekstraordinært sameiemøte skal det varsles med minst 3 dager.

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre annet besluttet. Sameiemøte behandler de saker som er angitt i innkallingen. Under alle omstendigheter skal følgende saker behandles på det ordinære sameiemøtet:

Styrets årsberetning

Behandle og godkjenne regnskapet for foregående kalenderår

Valg av styreleder og styre.

Alle beslutninger treffes med vanlig flertall med mindre annet er besluttet nedenfor. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Ved følgende vedtak kreves enstemmighet:

Ombygging, påbygg, annen fasadeendring av den enkelte enhet

Salg, kjøp, bortleie, leie, annen omgjøring av fellesareal

Endring av formålet med den enkelte bruksenhet

Vedtektsbestemt enstemmighet

Det føres protokoll fra sameiemøte som er signert av de seksjonseierne eller deres fullmektig.

Det er adgang til å la seg representere med fullmektig under sameiemøtet, herunder også det ekstraordinære.

Sameiet skal ha et styre. I styret skal begge seksjoner være representert. Styreleder velges for 1 år om gangen og det rullerer mellom seksjonene det enkelte år.

Styremøte avholdes så ofte det er nødvendig. Styremøtet ledes av leder. Styret er vedtaksført alene når begge seksjoner er representert på møtet. Det føres protokoll fra styremøtet som signeres av de tilstedeværende.

Styret står for forvaltningen av sameiet felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av sameiet.

6. Annet.

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter kommer lov av 25.05.1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Vedtatt den

Signatur fra eiere av seksjon med adresse Platåveien 12, 2016 Frogner:

Signatur fra eiere av seksjon med adresse Platåveien 14, 2016 Frogner:



Lillestrøm
kommune

Byggesak store bygg og anlegg

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Vår ref.:
BYGG-21/01136-100
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.: Erik Morset

Dato
13.06.2025

283/123 Platåveien 12 og 14, ferdigattest for oppføring av nybygg -
tomannsbolig med tilhørende garasjeanlegg, støttemurer og vesentlig
terrenginngrep

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 283 / 123 / 0 / 0
Ansvarlig søker: RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Tony Rofstad
Tiltaket gjelder: Oppføring av tomannsbolig med tilhørende
garasjeanlegg, støttemurer og vesentlig
terrenginngrep
BRA nytt: Se tabellen i tillatelsen av 19.07.2022
BRA total: Se tabellen i tillatelsen av 19.07.2022
BYA nytt: Se tabellen i tillatelsen av 19.07.2022
BYA total: Se tabellen i tillatelsen av 19.07.2022
Grad av utnyttning (BYA): 21,5%- BYA
Antall nye boenheter: 2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for
oppføring av tomannsbolig med tilhørende garasjeanlegg, støttemurer og vesentlig terrenginngrep.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig med tilhørende
garasjeanlegg, støttemurer og vesentlig terrenginngrep mottatt 31.01.2025 og
tilleggsdokumentasjon sist mottatt 27.05.2025.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 19.07.2022 (vår ref. BYGG-
21/01136-28), godkjent endringstillatelse av 06.06.2024 (vår ref. BYGG-21/01136-42), midlertidig
brukstillatelse for deler av tiltaket datert 28.02.2024 (vår ref. BYGG-21/01136-68) og midlertidig
brukstillatelse for resterende deler av tiltaket unntatt basseng og området rundt basseng,
takterrasse, oppholdsrom og bad på nederste plan av 20.06.2024 (vår ref. BYGG-21/01136-90).

Søker har den 02.05.2025 bekreftet at alle gjenstående arbeider ved søknad om midlertidig
brukstillatelse er utført i samsvar med gjennomføringsplanen.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som
ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at
byggningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser
som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og
utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid
med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3
andre ledd.

Ansvarlig søker informerer om at ingen av boligene er oppført med skorstein, men er
klargjort for ev. senere montering. TEK17 § 14-4 3) oppfylles ved at begge husene har
vannbåren varme i gulvene.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i
Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem
til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å
klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

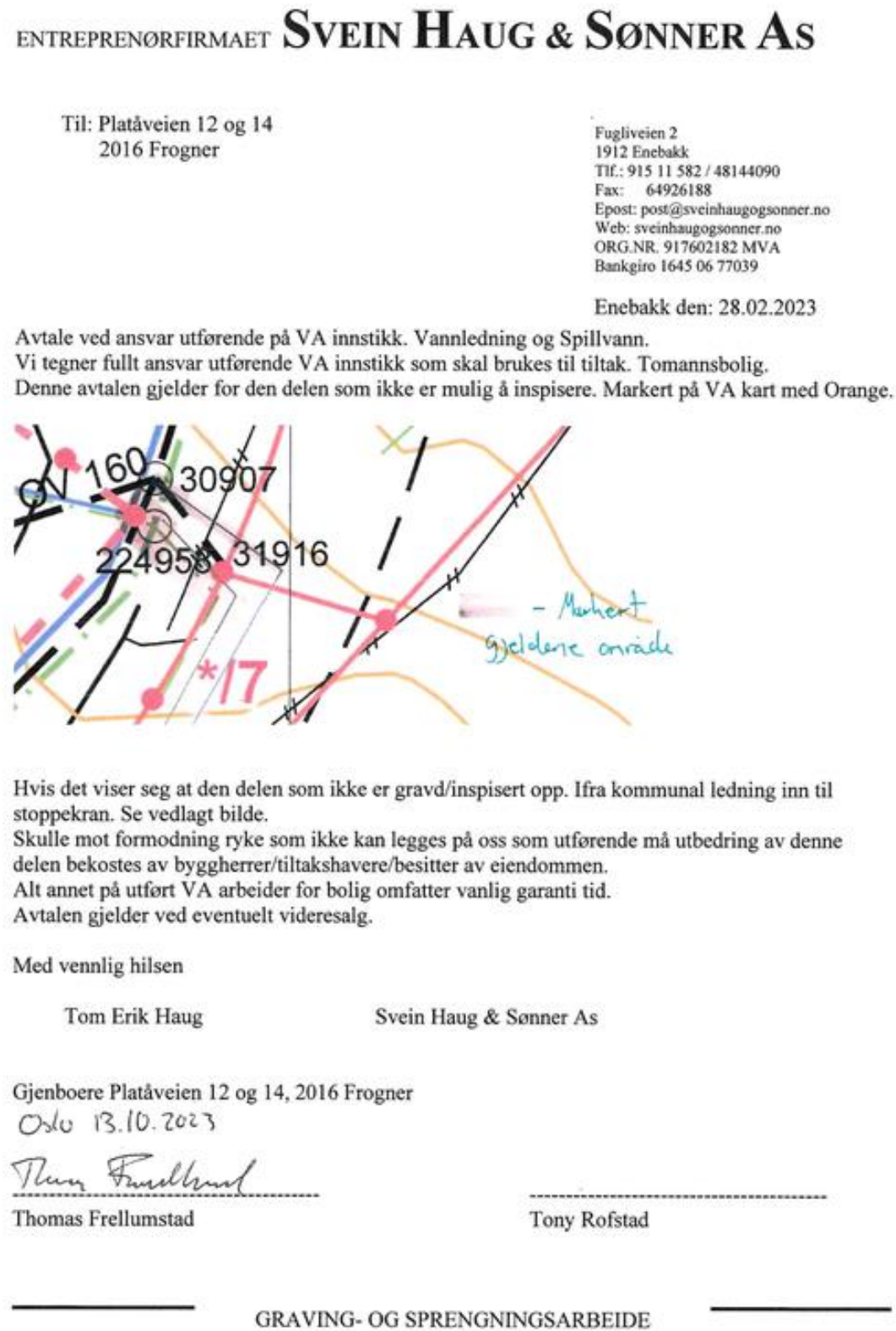
Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Maria Røising
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
Tony Rofstad





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

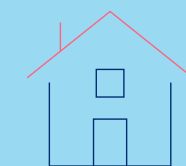
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Platåveien 14, 2016 FROGNER, Gnr. 283, bnr. 123, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260125
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

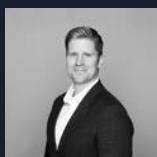
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler / Salgsleder/

Partner

959 11 668

lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no